

atu due

PESCARENICO

atu due: PESCARENICO

INQUADRAMENTO ED OBIETTIVI

L'ambito è localizzato in prossimità del nucleo storico di Pescarenico in una parte in cui il tessuto urbanistico risulta maggiormente denso. L'area è limitrofa ad un tratto di elevato interesse ambientale-paesaggistico del lungolago in cui sono presenti elementi di qualità ambientale, di elementi simbolico-identitari (Parco "Addio ai Monti" sistema Piazza Era con attestazione sul lago del nucleo storico di Pescarenico, Villaggio operaio, etc.) oltre ad aspetti di criticità (Viadotto Strada Statale 36, depuratore, reliquati di verde incolto, foce del torrente Bione) meritevoli di interventi di riqualificazione.

L'ambito di intervento interessa una zona produttiva fra cui emerge anche la presenza dell'ICAM azienda storica leccese, limitrofe all'ambito sono presenti aree su cui sono ubicati la sede della Società Linee Lecco e l'attuale sede VVFF.

L'intervento, previsto obbligatoriamente con procedura di PII, prevede di rinnovare l'ambito attraverso un'operazione complessiva di ridisegno del tessuto anche con interventi di sostituzione edilizia e inserimento di destinazioni funzionali rigenerative ed innovative del tessuto economico ed insediativo. In quest'ottica sono previste una pluralità di funzioni e destinazioni quali strutture turistiche: (ricettive, centro congressi,) di cui il territorio è carente, oltre ad una quota di terziario (uffici) e residenze. Il progetto ha come elementi di riferimento la riqualificazione del comparto considerando sia la presenza ambientale del fiume Adda che la presenza antropica storica del nucleo storico di Pescarenico.

Gli obiettivi del PII devono quindi riferirsi e coniugarsi sia con gli spazi aperti esistenti che con il potenziamento degli impianti a verde, la mitigazione dell'impatto di elementi di criticità ambientale (schermature verdi, alberature, percorsi etc.), il potenziamento della percorribilità soprattutto per le connessioni sia verso il polo sportivo comunale del Bione che le connessioni potenziali ciclopeditoni. L'intervento deve raccordarsi al sistema del fiume Adda secondo gli indirizzi previsti nel progetto urbanistico strategico della "Greenway del lago": rete della percorribilità ecologica e del verde, distribuzione equilibrata di zone a parcheggio al fine di agevolare la fruibilità dei luoghi e non congestionare l'impianto urbano. All'interno dell'ambito in progetto può essere realizzato un centro congressi inserito in un complesso insediativo di più ampio respiro con previsioni funzionali turistico-ricettive. Il progetto di intervento deve prendere in considerazione, pur se rapportato alla dimensione ed alla potenzialità edificatoria, manufatti che possano essere chiaramente individuabili nel rapporto con il tessuto limitrofo prevedendo articolazioni sostenibili delle diverse destinazioni insediabili.

Gli interventi riguardano la sostituzione dell'attuale impianto insediativo produttivo mediante un intervento principalmente finalizzato al potenziamento delle dotazioni di tipo turistico - ricettive della città. L'intervento deve dialogare con gli elementi del paesaggio storico-ambientale (sponda fiume

Adda, nucleo storico di Pescarenico e Parco pubblico "Addio ai monti") attivando e partecipando, secondo modalità concordate, anche una riqualificazione dei servizi di interesse sovracomunale e attrezzature a servizio della comunità locale. All'interno della superficie massima realizzabile può essere realizzato un centro congressi con relativi spazi accessori il cui uso è convenzionabile con l'Ente pubblico. Solo in quest'ultimo caso nel computo della SU massima realizzabile non è compresa la superficie del centro congressi e relative superfici funzionali fino ad una superficie massima di 1500 mq. di SU e se avente capienza di almeno 300 posti con relativi spazi a parcheggio pertinenziali in misura non inferiore a 200 posti.

MODALITA' DI INTERVENTO

Programma Integrato di Intervento

TIPOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Edifici di forma unitaria in linea, a blocco, a schiera.

Caratteri principali: allineamento stradale; disposizione planimetrica che si coniughi con le forme dell'isolato esistente e/o nel rispetto degli allineamenti principali della morfologia urbana, relazione dell'impianto ai tracciati e agli assi direttori del centro storico.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Programma Integrato di Intervento prevede una superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari almeno al 50% della SU ammessa.

La modalità di attuazione dell'ambito di trasformazione urbana è prevista obbligatoriamente tramite PII, ovvero attraverso procedura negoziale di rapporto misto pubblico privato, volta a consentire l'insediamento di progetto tramite una corretta valutazione e individuazione delle dotazioni necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento, oltre alla definizione contestuale sia degli standard che degli standard qualitativi, tipici del PII. L'intervento deve raccordarsi al sistema del fiume Adda secondo gli indirizzi previsti nel progetto urbanistico strategico della "Greenway del lago": rete della percorribilità ecologica e del verde, distribuzione equilibrata di zone a parcheggio al fine di agevolare la fruibilità dei luoghi e non congestionare l'impianto urbano.

All'interno della superficie massima realizzabile può essere realizzato un centro congressi con relativi spazi accessori il cui uso è convenzionabile con l'Ente pubblico. Solo in quest'ultimo caso nel computo della SU massima realizzabile non è compresa la superficie del centro congressi e relative superfici funzionali fino ad una superficie massima di 1500 mq. di SU e se avente capienza di almeno 300 posti con relativi spazi a parcheggio pertinenziali in misura non inferiore a 200 posti.

Nelle opere di urbanizzazione e nella definizione degli standard qualitativi sono da annoverarsi interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopeditoni, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano). Per quanto concerne il centro congressi le dotazioni di standard (fatto salvo le dotazioni pertinenziali di parcheggi da assolvere) sono da rapportarsi con la possibilità di fruizione pubblica convenzionata del centro.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti sotto il profilo geologico ed idrogeologico devono essere realizzati prima della progettazione in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa, copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piano.

Considerata la localizzazione dell'area e delle potenzialità dell'intervento deve essere redatto un apposito studio sulle immissioni sonore generate sia dalla SS 36 che dal collegamento Lecco-Calolziocorte, nonché dalla verifica della limitrofa fascia di pertinenza della linea ferroviaria. Deve quindi essere analizzato in sede progettuale ed esecutiva il clima acustico dell'area (art. 8 Legge Quadro n. 447/95) nonché dell'eventuale interferenza sonora associate al funzionamento del depuratore e delle attività produttive/commerciali esistenti nella zona e nel comparto.

Il livello di dettaglio delle opere e degli interventi (fra cui anche le opere di urbanizzazione) deve considerare l'esistenza e quindi le eventuali necessità derivanti dalla presenza di reti tecnologiche elettriche, sorgenti a bassa frequenza.

All'interno delle azioni propedeutiche e necessarie per la trasformazione dell'ambito, in considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo (ex art. 3.2.1 del vigente Regolamento Locale di Igiene) quali serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto di depurazione acque e relative strutture di stoccaggio fanghi, additivi ecc, documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati.

Nell'ambito sono previste pluralità di funzioni; strutture turistiche, una quota di terziario e residenze. L'area ricade anche nella fascia di pertinenza acustica delle FFSS. Pertanto è necessario che gli interventi previsti (in particolare quelli a destinazione residenziale o il centro congressi) siano valutati analizzando il clima acustico dell'area (art. 8 LQ n. 447/95). Particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione e ubicazione delle diverse destinazioni d'uso ammesse in relazione in particolare alla matrice rumore al fine di evitare contatti diretti che possono determinare situazioni critiche difficilmente sanabili a interventi realizzati tenendo in considerazione inoltre gli edifici residenziali già esistenti.

L'area è stata oggetto d'indagine idrogeochimica nel 2005 e le acque di falda emunte dal pozzo dello stabilimento ICAM presentavano contaminazione da COA (composti organici alogenati -per tale aspetto si demanda al punto "acque sotterranee" trattato in precedenza). Si rammenta pertanto l'esistenza del pozzo a servizio dell'ex impianto produttivo, di cui deve essere chiarita la destinazione con l'autorità competente al rilascio della concessione di derivazione. Stante la presenza di un ex impianto produttivo, dovendo attuare la modifica di destinazione d'uso, dovrà essere prevista un'indagine ambientale che dovrà anche considerare la situazione di inquinamento, quantomeno pregresso, delle acque sotterranee. Inoltre stante la vicinanza al fiume Adda è opportuno valutare con attenzione la soggiacenza della falda qualora sia prevista la realizzazione di scavi interrati e per la dispersione delle acque.

In pendenza dell'approvazione del PII, ai fini della salvaguardia del patrimonio immobiliare e delle stesse attività produttive esistenti, è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria nonché la ristrutturazione, garantendo la possibilità di utilizzazione degli immobili esistenti ai fini produttivi anche per attività e proprietà diverse da quelle in atto.

CRITERI PER LA NEGOZIAZIONE PROGETTUALE E DI SOSTENIBILITA'

- verificare l'inserimento dei volumi, preferendo quello di minore impatto con l'assetto paesistico al fine di porsi in aderenza alle forme del paesaggio interessato e in assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- realizzare edifici particolarmente attenti alla sostenibilità complessiva, alla efficienza energetica, all'utilizzo di energie riammissibili e al riciclo delle acque naturali;
- realizzare i nuovi parcheggi, compreso quello del potenziale centro congressi, nel sottosuolo;
- localizzare le eventuali superfici in cessione in funzione della continuità e della compattezza del sistema del verde considerando quale elemento ordinatore il parco "Addio ai Monti";
- prevedere un percorso ciclo-pedonale da inserire all'interno dei nuovi insediamenti da connettere con quello già esistente;
- verificare, nella fase di progettazione esecutiva, la disposizione e le altezze degli edifici al fine di non ostacolare né la percezione del lago da parte degli insediamenti preesistenti lungo Corso Carlo Alberto né la percezione dei monti dalla sponda dell'Adda;
- realizzazione di fasce di mitigazione ambientale arboreo- arbustive lungo tutta l'estensione dei tracciati viari (ad esclusione di cortine edilizie significative in allineamento a fronti esistenti);
- realizzazione di punti informativi e attrezzature funzionali alla mobilità ciclabile;
- realizzazione di un centro congressi con relativi spazi accessori il cui uso è convenzionabile con l'Ente pubblico comprensivo degli spazi di sosta qualora avente i requisiti di: superficie massima di 1500 mq. di SU e se avente capienza di almeno 300 posti con relativi spazi a parcheggio pertinenziali in misura non inferiore a 200 posti;
- realizzazione di interventi sia di recupero ambientale che di implementazione dei servizi necessari alla fruizione del comparto, anche strutturali (percorsi ciclopedonali, interventi di riqualificazione dei tracciati viari, illuminazione, collettamento, arredo urbano).

SCENARIO INFRASTRUTTURAZIONE PUGSS

L'ambito è localizzato in quartiere PESCARENICO con accesso da VIA PESCATORI, VIA DEL GUADO e VIA DEL BARCAIOLO.

Situazione attuale:

Ambito prevalentemente produttivo inserito nel tessuto urbanizzato (ditta ICAM)

Destinazione prevista:

Piano integrato di intervento (PII) con sostituzione edilizia e inserimento di una pluralità di funzioni e servizi (strutture turistico-ricettive, centro congressi, terziario e parte residenziale).

PII con accesso da VIA PESCATORI

DATI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE

Ambito inserito in zona servita da pubblica fognatura e tombinatura comunale, dalla rete acquedottistica, gas e energia elettrica (via del Barcaiole, via del Guado).

Si precisa che su via Pescatori è presente la rete di tombinatura ma non la rete di fognatura e che attualmente è in uso uno scarico diretto a lago della ditta ICAM che potrà essere utilizzato previa autorizzazione provinciale per lo scarico delle acque meteoriche non contaminate dell'intero comparto.

In fase di progetto dovranno essere verificati i sottoservizi esistenti al fine di un loro eventuale

adeguamento unitamente alla riqualificazione dei tracciati viari posti al contorno dell'ambito.

Nell'esecuzione dei lavori dovrà essere prestata massima attenzione e rispettate le prescrizioni di cui al DM 16/04/2008 per la gestione delle interferenze rete gas in quanto su via del Barcaiole insistono due tratto di rete di metanodotto della società SNAM RETE GAS SPA, uno avente diametro DN 80 (Allacciamento ICAM) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta e l'altro avente diametro DN 50 (Allacciamento Fratelli Riva) con una fascia di rispetto /sicurezza pari a 2 metri per parte della condotta.

NTADP

(...omissis...)

Art. 4 - Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione e trasferimento di diritti edificatori

La perequazione urbanistica, la compensazione, l'incentivazione ed il trasferimento dei diritti edificatori sono applicati, nel DP e nel PdR, secondo quanto previsto dal presente articolo.

4.1 - Perequazione urbanistica

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ATU competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute. Nel calcolo della SU spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SU relativa ai fabbricati esistenti da demolire e da rilocalizzare altrove all'interno degli *ambiti di trasformazione*; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SU viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo, salvo quanto specificatamente indicato nelle schede d'ambito.

Il medesimo principio si applica anche nelle aree del PdR soggette a pianificazione attuativa.

4.2 - Compensazione

Nel Piano dei Servizi sono individuate, con apposita simbologia, le aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche, non incluse negli ambiti o tra le aree soggetti a piani attuativi o ad atti di programmazione negoziata e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, la cui cessione al Comune -senza corrispettivo in denaro- può essere compensata, in sostituzione dell'indennità di espropriazione, con l'attribuzione di diritti edificatori a destinazione residenziale.

I diritti edificatori possono essere usati nelle aree del Piano delle Regole appositamente individuate sino a concorrenza delle specifiche quantità massime per essi previste e nel rispetto dei limiti complessivi insediabili a seguito di operazioni di compensazione. Al fine di disporre di una situazione aggiornata dei diritti edificatori attribuiti e del grado di esaurimento delle relative disponibilità, il Comune tiene ed aggiorna permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico al

quale interviene anche il proprietario dei terreni o delle aree su cui, previa approvazione di specifica deliberazione di Giunta Comunale, potranno essere realizzati i diritti medesimi esprimendo al riguardo il proprio consenso. Ove però la cessione medesima avvenga in occasione dell'approvazione del di un piano attuativo nel quale è disciplinata la realizzazione dei relativi diritti edificatori, cessione ed attribuzione dei diritti saranno oggetto della medesima convenzione volta a regolare l'attuazione del piano. I piani attuativi nei quali è prevista la realizzazione anche di diritti edificatori debbono essere presentati anche dai proprietari delle aree cui sono attribuiti i diritti medesimi.

4.3 – (abrogato con Deliberazione C.C. n. 43/2014 di Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio)

4.4 - Trasferimento di volumi e di SU esistenti per la salvaguardia dei corpi idrici o per lo sviluppo delle attività produttive e residenziali

Il Piano delle Regole, disciplinando gli interventi sul patrimonio consolidato esistente, può prevedere compensazioni a fini delocalizzativi in modo da favorire l'attuazione degli indirizzi stabiliti dallo Studio Geologico ed Idrogeologico del PGT nonché da disposizioni del vigente Regolamento di polizia idraulica per il reticolo idrico minore; tale compensazione avviene riconoscendo la possibilità di edificare altrove una SU pari a quella residenziale legittimamente esistente e applicati, nel DP e nel PdR, secondo quanto previsto dal presente articolo.

ricadente totalmente od almeno per i suoi 2/3 nella fascia di 10 metri dai corpi del Reticolo Idrico Minore oppure, in caso di fabbricati a destinazione produttiva, una SU pari ad un terzo del volume virtuale (ivi incluso quello dei volumi accessori) legittimamente esistente e ricadente totalmente od almeno per i suoi 2/3 nella fascia di 10 metri dai corpi del Reticolo Idrico Minore.

Detti trasferimenti di SU sono consentiti sulle aree specificamente previste dal PdR a condizione che:

- a) sia trasferita gratuitamente al Comune la proprietà dell'area di sedime e di pertinenza dell'immobile da dismettere;
- b) la demolizione dell'immobile e la realizzazione delle opere idrauliche eventualmente necessarie alla regimazione del corso d'acqua ed alla riqualificazione del sito siano assunte a carico del proprietario dell'immobile da rimuovere;
- c) che il proprietario del sito ove realizzare la SU trasferita sottoscriva convenzione con il Comune e con il proprietario interessato dal trasferimento per la disciplina del relativo insediamento in via autonoma o congiunta con quelli già eventualmente consentiti in sito.

4.5 - Incentivazione

Possono essere attribuiti incrementi della capacità edificatoria in funzione del raggiungimento di determinati obiettivi stabiliti dal PGT previa approvazione con apposita Delibera di Giunta Comunale della convenzione di riferimento.

Sono previste le seguenti forme di incentivazione.

L'utilizzo delle diverse forme di incentivazioni non può superare il limite massimo del 15% delle SU.

Incentivazione energetica

Tipo 1: negli ATU nei Piani attuativi e nei Permessi di costruire con convenzione le SU preassegnate possono essere incrementate a fronte dell'impegno a realizzare edilizia finalizzata al risparmio energetico così come definita dalla legislazione regionale, esclusivamente a seguito dell'attuazione dell'intervento di trasformazione previsto e nelle misure di cui al seguente schema:

- incremento del 10% della SU preassegnata o prevista, in caso di intervento in classe A+;
- incremento del 5% della SU preassegnata o prevista in caso di intervento in classe A.

Le superfici aggiuntive ai fini dell'incentivo energetico inerenti gli ATU i Piani Attuativi e i Permessi di costruire convenzionati sono ulteriori rispetto alla quota resa disponibile per l'ambito consolidato del PdR.

Tipo 2: il PGT al fine di promuovere la riduzione delle emissioni inquinanti con un utilizzo razionale dell'energia e delle

risorse idriche nonché un utilizzo di fonti rinnovabili, per edifici ubicati in alcune zone specificamente individuate nell'ambito consolidato del PdR, rende disponibili una tantum complessivi m² 18000 di SU, da utilizzarsi esclusivamente in loco di intervento, quale incentivo a fronte della realizzazione di edilizia finalizzata al risparmio energetico così come definita dalla legislazione regionale. L'incentivo è corrisposto fino ad esaurimento della quota di SU resa disponibile. È cura del proponente all'atto della presentazione della pratica inerente l'intervento acquisire, presso gli uffici, tutte le informazioni necessarie riguardo la permanenza o l'esaurimento della disponibilità di tali superfici incrementali di incentivo. L'esaurimento di tali superfici di incentivo non dà adito ad alcun diritto in capo al richiedente/proprietario sulla loro disponibilità o utilizzo. L'intervento di riqualificazione energetica deve riguardare come minimo l'intero fabbricato. Non è ammissibile l'utilizzo dell'incentivo per interventi parziali o su determinate unità immobiliari che non comprendano l'intero corpo di fabbrica.

Il sistema dell'incentivazione energetica è previsto per gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e ampliamento, le modalità di utilizzo e suddivisione sono riportate nel Piano delle Regole.

Prevalgono e non si cumulano gli incentivi derivanti da eventuali normative nazionali e regionali (es. Piani casa).

Per le ristrutturazioni sostituzioni edilizie e gli ampliamenti valgono i seguenti incrementi:

- incremento del 10%, della SU esistente, in caso di intervento in classe A+;
- incremento del 7,5% della SU esistente, in caso di intervento in classe A;
- incremento del 5% della SU esistente in caso di intervento in classe B.

Tutti gli incrementi della SU dovranno essere garantiti da apposite certificazioni validate.

Incentivazione sociale

Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione residenziale, è prevista una incentivazione fino ad un massimo del 10% della SU assegnata, in caso di impegno a realizzare alloggi da dedicare -per un tempo convenzionalmente concordato non inferiore a 20 anni- ad alloggi in locazione a canone concordato e calmierato da riservare a particolari categorie sociali per una percentuale non inferiore al 30% dell'intero insediamento, comprensivo della SU incrementale, ovvero in caso di impegno a realizzare alloggi in vendita a prezzo convenzionato e da riservare a particolari categorie sociali per una percentuale non inferiore al 30% dell'intero insediamento, comprensivo della SU incrementale.

Incentivazione qualitativa

Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione diversa da quella residenziale, è prevista una incentivazione fino ad un massimo del 10% della SU preassegnata, in caso di impegno a realizzare opere di urbanizzazione secondaria situate anche all'esterno dell'ambito, ma riconosciute necessarie a far fronte all'integrale (e non solo a quota parte del) fabbisogno urbanizzativo indotto dall'insediamento, sempreché l'entità di tale specifico apporto abbia un costo stimato pari almeno al triplo del contributo di urbanizzazione dovuto in relazione alla SU incrementale a norma della deliberazione comunale per gli interventi non soggetti a piano attuativo. Detti interventi dovranno essere approvati preventivamente dall'Amministrazione Comunale e comunque riferiti ai contenuti delle necessità identificate dal Piano dei Servizi/Sottoservizi e compatibili con il Programma Triennale delle opere pubbliche.

Norme generali per tutte le incentivazioni previste:

Il PdR esplicita puntualmente, nel solo caso interventi che prevedano l'utilizzo di superfici derivanti da compensazione, un eventuale apposito diverso indice per l'altezza.

Gli incentivi sociali e qualitativi non sono tra di loro cumulabili.

La realizzazione delle SU oggetto di incentivazione è assoggettato a preventiva approvazione di apposita convenzione con l'Amministrazione che:

- A. definisca e motivi, la percentuale in concreto, applicata tenendo conto anche degli eventuali precedenti;
- B. descriva puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, la

verifica e - se necessario - il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni e della loro efficacia in ordine ai benefici perseguiti;

C. contenga gli elementi essenziali del contratto di locazione o di vendita o, meglio, lo schema del contratto con indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste;

D. contenga le certificazioni eventualmente previste nelle misure incentivanti;

E. contenga e preveda le sanzioni, in caso di mancato conseguimento dei suddetti benefici o di mancato adempimento delle obbligazioni assunte, che a seconda dei casi può prevedere: la demolizione delle porzioni edificate con le SU incentivanti a cura e spese del proprietario o la cessione gratuita in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici; versamenti economici pari al doppio del valore di mercato delle porzioni edificate con le SU incentivanti, anche nel caso di mancato rispetto delle condizioni locative o di vendita. Tutte le sanzioni devono prevedere inoltre l'eventuale conguaglio degli oneri dovuti;

F. identifichi puntualmente i parametri e le modalità di riutilizzo degli eventuali diritti edificatori derivanti dalla misura di incentivazione per interventi di ristrutturazione realizzata nel tessuto urbano consolidato oltre alla localizzazione delle aree su cui saranno utilizzate tali superfici aggiuntive.

(...omissis...)

NTAPR

(...omissis...)

14.1 Ambiti di trasformazione urbana ATU

Si tratta di ambiti individuati dal Documento di Piano, la cui realizzazione è ritenuta di particolare rilevanza entro un processo di trasformazione volto al mantenimento di un adeguato controllo e indirizzo della componente pubblica.

Denominazione degli Ambiti:

ATU 1 - Chiuso - area ex cava

ATU 2 - Pescarenico

ATU 3 - Torrente Caldane - Garabuso Bonacina

ATU 4 - Torrente Gerenzane - Laorca Pomedo

ATU 5 - Corso Martiri

ATU 6 - Rivabella

ATU 7 - Via Pergola

ATU 8 - Via Valsugana - Unicalce

ATU 9 - Arlenico

ATU 10 - Via Fiandra

ATU 11 - Torrente Bione - Belledo

ATU 12 - Cava Maggianico

ATU 13 - Logaglio

ATU 14 - Area San Nicolò - ex Faini

ATU 15 - Stazione Ferroviaria – Caleotto

ATU 16 - Caviate

Gli interventi e le trasformazioni negli ATU si attuano, obbligatoriamente, attraverso le soluzioni negoziali appartenenti agli strumenti della programmazione negoziata, pianificazione attuativa e convenzionata come espressamente previsto per ogni singolo ATU nel fascicolo SDATU.

Per ogni ambito è stata redatta un'apposita scheda contenuta nel fascicolo "SDATU" schede dispositive ambiti di trasformazione urbana, dove vengono riportati l'inquadramento, gli obiettivi, le modalità di intervento, le tipologie delle costruzioni, le prescrizioni particolari, i criteri per la negoziazione progettuale di sostenibilità, lo scenario infrastrutturazione PUGSS e i dati per l'infrastrutturazione, gli indici e parametri urbanistici ed edilizi, tavole planimetriche esplicative. Per quanto non contenuto nelle schede si farà riferimento a tutto il complesso dispositivo del PGT e delle normative vigenti in materia.

In assenza dello strumento di attuazione dell'ATU specificamente previsto saranno ammessi solo interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 27 della l.r. 12/05. Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono ammessi oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi per l'adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico, ambientale e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche. Ad avvenuto completamento dei lavori attuativi non saranno ammessi interventi sostitutivi dell'esistente, saranno consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

Nel rispetto di quanto specificatamente previsto dalle singole disposizioni degli strumenti attuativi (SU min e max e ammissibilità di singole destinazioni d'uso e non per gruppi omogenei), saranno ammessi cambi di destinazioni d'uso esclusivamente fra le destinazioni d'uso previste dall'ATU negli indici e parametri edilizi delle schede SDATU. Gli ATU devono prevedere la cessione gratuita di tutte le superfici per servizi (S) individuata dalle rispettive schede eventualmente integrata sino a raggiungere la dotazione conteggiata, come previsto dalle NTACM e dalla NTAPS sul carico insediativo previsto dal progetto attuativo. In tali aree non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi. Non è prevista monetizzazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbana.

(...omissis...)